

# 30. MITTELDEUTSCHER IMMOBILIENTAG

28.-29. Oktober 2024

Hyperion Hotel Leipzig



## Aktuelle Neubauförderung durch Bundes- und Landesmittel

Dr. Burkhard Touché,  
Zertifizierter Fördermittelberater und Fachtrainer, Berlin





# Vorstellung

Dr. Burkhard Touché

- geboren in Hamburg
- Studium Volkswirtschaft und Politik in Köln
- Sprach- und Forschungsaufenthalte in Sowjetunion/Russland
- KfW: Regierungsberatung Russland
- Bundesministerium der Finanzen
- KfW Niederlassung Berlin Teamleiter Inländisches Fördergeschäft
- Fördermittelberater und Fachtrainer

# Agenda

Aktuelle Neubauförderung durch Bundes- und Landesmittel

1. Ausgangslage Energieeffizienz in Gebäuden
2. Aktuelle Neubauförderung (BEG) und KNN
3. Landesförderung Sachsen
4. Förderbeispiele
5. Sanierungsaufgaben EU und Emissionshandel
6. Fazit
7. Anhang

# Wirtschaftliche Situation Bauhauptgewerbe ...

Anhaltend schwierige Situation!

- 2023 im Bauhauptgewerbe realer Umsatzrückgang von 5,2 Prozent.
  - Für **2024** einen **weiteren Rückgang um rund 4,0 Prozent** erwartet.
  - Für **2024 wird ein Rückgang um etwa 10.000 Beschäftigte** im Bauhauptgewerbe erwartet.
  - GdW: Wohnungsunternehmen müssen reihenweise Wohnungsbau-Projekte absagen.
  - Nach einer GdW-Umfrage verschlimmert sich die Lage weiter: **2024 seien weitere 22 Prozent und 2025 sogar 38 Prozent der Neubaupläne nicht realisierbar.**
- => **Gründe: Bauauflagen, Baukosten, Genehmigungsdauer, Fachkräftemangel, Zinsentwicklung, Kaufzurückhaltung (Inflation), zurückhaltende Bankenfinanzierung, Energetische Standards...**
- => **Was tut die Bundesregierung (im Bereich der Förderung)?**

## ... und Förderung

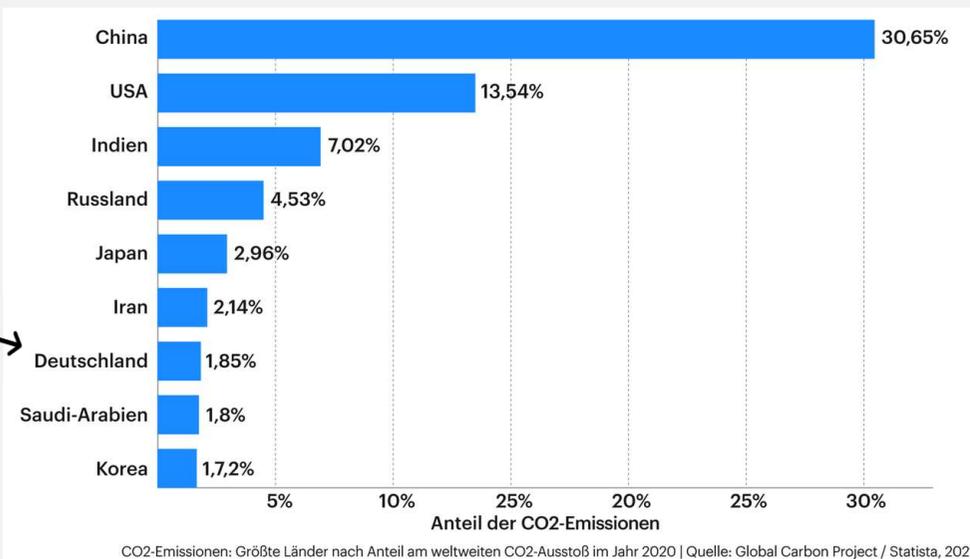
Förderung wichtig aber reicht sie aus?

- Im ersten Halbjahr 2024 wurden allein durch Fördermittel der KfW zusätzlich rund **31.000 neue Wohneinheiten** erstellt. Zusätzlich erhielten rund **2000 Familien** einen sehr günstigen Neubaukredit durch das **KfW-Programm „Wohneigentum für Familien**.
- **Am 01. Oktober 2024** ist das **KfW-Programm Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment KNN** gestartet.
- Seit Mitte Januar 2023 gilt eine **lineare AfA von 3 %**. Gleichzeitig gibt es eine **Sonder-AfA für Wohngebäude**, die den Gebäudestandard Effizienzhaus 40 einhalten. Innerhalb von vier Jahren können zusätzlich jeweils 5 % der Herstellungskosten für neu geschaffene Mietwohnungen steuerlich abgesetzt werden. Zudem gilt seit April 2024 eine degressive AfA im Mietwohnungsbau.
- Die zum 1. Januar 2024 vorgesehene Einführung des **Effizienzhauses 40 als verpflichtender Standard auch im nicht geförderten Neubau wurde ausgesetzt**
- Zusätzlich wurden durch die KfW rund 100.000 Heizungen ausgetauscht und knapp 25.000 Bestandsgebäude zu Effizienzhäusern saniert.
- **KfW- und Bafa-Förderung der energetischen Sanierung im Wohnungsbestand: 2024 16,8 Mrd. Euro.**

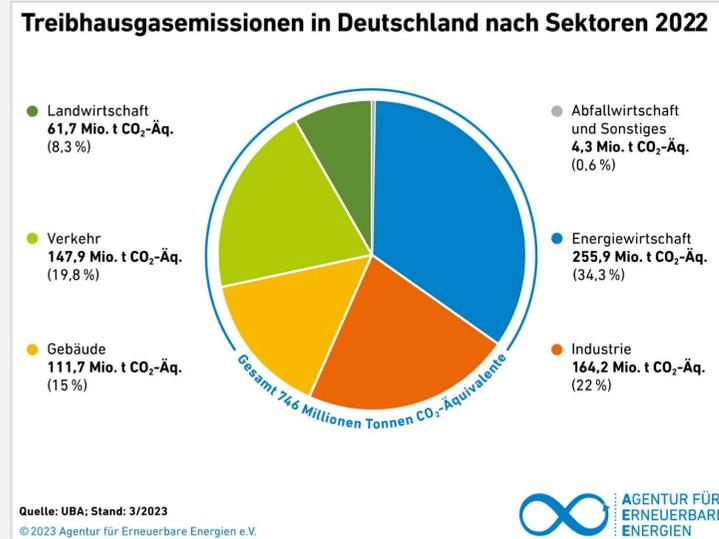
# Anteil CO2-Deutschlands weltweit und Anteil Gebäude am CO2 Ausstoß

## Geringe und sinkende CO2-Anteile Deutschlands

Deutschland trägt mit **1,85%** zu den weltweiten **CO2-Emissionen** bei. Dieser Anteil sinkt automatisch aufgrund steigender Anteile (insb. von Indien und China) zukünftig deutlich ab



Gebäude tragen zu 15% zum CO2-Ausstoß bei. Die **Klimaneutralität des Gebäudebestand** macht damit **0,02%** des weltweiten CO2-Ausstoßes aus.



# Auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045

## Ambitionierte Ziele und hohe Kosten

Juni 2021: Europäisches Parlament billigt das EU-Klimagesetz, das die politische Verpflichtung zur **Klimaneutralität bis 2050 im Rahmen des Grünen Deals** verbindlich macht.

**EU ist erster bedeutender Wirtschaftsraum mit konkreten Klimazielen zur Reduktion von Emissionen im Rahmen des Übereinkommens von Paris:**

⇒ Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent bereits bis 2030 im Vergleich zu 1990.

Es sind ambitionierte Ziele – und die Bundesregierung verfolgt sie konsequent: Bis 2030 will Deutschland die Treibhausgas-Emissionen um 65 Prozent senken.

**Bereits bis 2045 will Deutschland sogar Treibhausgas-neutral werden.**

Um das zu erreichen, hat das Kabinett 2023 ein umfassendes Klimaschutzprogramm beschlossen.

Das Erreichen der Klimaneutralität im Gebäudebestand soll nach Berechnungen von Ernst & Young **3 Billionen EUR kosten.**

# Schlüsselfragen

Was ist zu schaffen?

1. Ist das Ziel der Klimaneutralität im Gebäudebestand bereits in 20 Jahren wirklich (noch) realistisch?
2. Sind die enormen Ausgaben für die schnelle Klimaneutralität marktwirtschaftlich machbar?
3. Welche Rolle spielt das Ordnungsrecht und welche Rolle kann die Förderung spielen?
4. Gibt es noch (ungenutzte) Alternativen?



Foto: Jochen Tack / IMAGO



Quelle: Stock-Fotos & -Videos. | Adobe Stock

# Die neue Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG)



## STRUKTUR DER BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE (BEG)

### Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

#### Einzelmaßnahmen

**BEG Einzelmaßnahmen**  
Sanierung von Wohn- und  
Nichtwohngebäuden

#### Systemische Maßnahmen

**BEG Wohngebäude**  
Sanierung zu  
Effizienzhäusern

**BEG Nichtwohngebäude**  
Sanierung zu  
Effizienzgebäuden

**BEG Klimafreundlicher Neubau**  
Neubau von Wohn- und  
Nichtwohngebäuden

**Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)**

**Bundesministerium für  
Wohnen, Stadtentwicklung  
und Bauwesen (BMWSB)**

**Energetische Fachplanungs- und Baubegleitungsleistungen für alle Maßnahmen**

© Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, 2023

# BEG im Neubau und im Gebäudebestand

Das aktuelle Förderangebot in der BEG von BAFA und KfW

– **Investitionszuschuss** Einzelmaßnahmen (BEG EM)  
durch KfW (Heizungstausch) und Bafa (Sonstige Maßnahmen) im **Gebäudebestand**  
und **KfW Ergänzungskredit**

**BEG-Förderkredit mit Tilgungszuschuss** für Effizienzhaus/-gebäude durch KfW  
im **Gebäudebestand**

**BEG Förderkredit** für Effizienzhaus/-gebäude durch KfW im **Neubau**

Zinssätze per 10/24:	Wohngebäude:	ca. 1,00 – 3,00	Prozent p.a.
	Nichtwohngebäude:	ca. 1,00 – 9,00	Prozent p.a.

# Neubauförderung „Klimafreundlicher Neubau“

## Die Neubauförderung erfolgt durch das BMWWSB

Gefördert wird der Neubau oder Ersterwerb neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohn- und Nichtwohngebäude durch einen zinsgünstigen KfW-Kredit

Spezifische **Grenzwerte für die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus (LCA)** und der energetische **Standard eines Effizienzhauses 40 / Effizienzgebäudes 40** für Neubauten **müssen erreicht werden.**

**Wohngebäude** (je Wohneinheit):

=> Kreditsumme max. 100 TEUR (für Gebäude mit LCA)

=> Kreditsumme max. 150 TEUR (für Gebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG))

**Nichtwohngebäude:**

1.500 EUR je m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (max. 7,5 Mio. EUR) je Vorhaben (LCA)

2.000 EUR je m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (max. 10 Mio. EUR) je Vorhaben (QNG)

*Antragstellung für den KfW-Kredit bei einer Bank oder Sparkasse!  
Zins 10/24: ca.: 2,6 %*

Die Förderung erfolgt über zinsverbilligte Kredite zur Errichtung von klimafreundlichen Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Investoren, Genossenschaften, Unternehmen und Privatpersonen können Anträge über ihre Banken bei der KfW stellen. [Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude \(297, 298\) | KfW](#)



# QNG – Übersicht\* registrierte Systeme und Zertifizierer

System/ Systemanbieter	Anwendungsfälle	Zertifizierungsstelle	Bezeichnung für „Zertifizierer“ = Ansprechpartner für Kunden
DGNB	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubau Wohngebäude</li> <li>– Neubau Kleine Wohngebäude</li> <li>– Neubau/ Sanierung Büro und Verwaltung</li> <li>– Neubau/ Sanierung Unterrichtsgebäude</li> </ul>	DGNB	Auditor
NaWoh	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubau Wohngebäude</li> </ul>	Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e.V.	Nachhaltigkeitskoordinator
BNK	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubau Kleine Wohngebäude</li> </ul>	BiRN- Bau-Institut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH	Auditor
BNB/ BMWSB	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Neubau/ Sanierung Büro und Verwaltung</li> <li>– Neubau/ Sanierung Unterrichtsgebäude</li> </ul>	Steinbeis-Transfer-Institut Bau- und Immobilienwirtschaft (STI)	Sachverständige/r für Nachhaltiges Bauen

[Startseite](#) | [QNG](#)

# Richtlinie BEG

## Bauträgermodell und Ersterwerb beim geförderten **Neubau**

- Geförderte Gebäude und Wohneinheiten; **mindestens zehn Jahre zweckentsprechend nutzen.**
- Innerhalb dieses Zeitraums: bei **Veräußerung** ist **Erwerber** auf **Förderung, Nutzungspflicht und Verschlechterungsverbot** für **energetische Qualität** des Gebäudes hinzuweisen.
- **Pflichten** (Allgemeine **Fördervoraussetzungen, Auskunfts- und Prüfungsrechte**) sind i. R. des Kaufvertrags **auf Erwerber zu übertragen.**
- **Nutzungsänderung** oder **-aufgabe** und **Abriss** sind dem **Fördermittelgeber (KfW, Bafa) Durchführer,** durch Antragsteller oder Erwerber, **unverzüglich anzuzeigen.** Sonst kann Förderung anteilig zurückgefordert werden.
- Bei **Veräußerung** besteht bei Gewährung eines Förderkredits die Verpflichtung, entweder **vertraglich eine Übertragung des Kredites auf den Erwerber zu vereinbaren** oder **aber den Kredit innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages vollständig zu tilgen.**

# Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment

KfW Förderprogramm „KNN“ am 01. Oktober 2024 gestartet

**Bundesministerin Klara Geywitz:** " Viele Menschen verdienen zu viel, um in einer geförderten Wohnung wohnen zu können und zugleich zu wenig, um sich hohe Mieten am freien Markt leisten zu können. Vielen hilft das Wohngeld, um in ihrer Wohnung bleiben zu können. Für diejenigen, die eine neue Wohnung suchen, wird jetzt der Bau von bezahlbaren Wohnungen besonders gefördert.

Durch das staatliche Programm '**Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment**' – kurz **KNN** – werden **Wohnungen entstehen, die sich im unteren und mittleren Preissegment bewegen**. Mit diesem Programm kommen wir dem Bedarf aus der Bevölkerung und der Bau- und Immobilienbranche nach.

Die Konditionen bei KNN entsprechen den Rückmeldungen aus der Branche, **keinen EH40-Standard als Muss-Kriterium für die Energieeffizienz festzuschreiben, sondern den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes**, sowohl im Hinblick auf die THG-Emissionen als auch im Hinblick auf die Baukosten in den Blick zu nehmen.

Diese **Baukostenbegrenzung und eine Begrenzung der Wohnfläche in Abhängigkeit von der Anzahl der Räume** sollen dazu beitragen, dass mehr neuer klimafreundlicher, kostengünstiger und flächeneffizienter Wohnraum gebaut wird. Das neue **KNN-Programm wird das Programm 'Klimafreundlicher Neubau' (KFN), mit dem bislang über 76.000 neue Wohnungen gebaut wurden, ergänzen.** "

Für das Programm wurden 350 Mio. EUR bewilligt, - 3,5 Mio. EUR in 2024.

PM BM Geywitz, 04.07.2024 BMWBSB - Startseite - Maßgabebeschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages

# Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment

KfW Förderprogramm „KNN“ am 01. Oktober 2024 gestartet

- **Antragsberechtigt** sind grundsätzlich **alle Investierenden sowie Ersterwerbende** von neu errichteten, förderfähigen Wohngebäuden beziehungsweise Wohneinheiten und Nichtwohngebäuden.
- Gefördert werden **Neubau und Ersterwerb von Gebäuden** (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme, die nach Fertigstellung in den Anwendungsbereich des GEG fallen und die Mindestanforderungen (TMA) erfüllen.
- Gefördert: Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment. Die **Stufe KNN–WG wird erreicht, wenn**
  - die Anforderungen an den Standard eines **Effizienzhauses 55 (EH 55)** eingehalten werden,
  - die Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus entsprechend des **"Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus" (QNG-PLUS)** für Wohngebäude erfüllt werden,
  - für jede Wohneinheit eine **bestimmte Mindestanzahl an Wohnräumen in Abhängigkeit von der Wohnfläche** gegeben ist und der gebäudespezifische Grenzwert für ausgewählte Kosten im Lebenszyklus des Gebäudes unterschritten wird.
- Es werden bis zu 100 % der förderfähigen Kosten des Vorhabens finanziert:
- **KNN–WG bis maximal 100.000 Euro pro Wohneinheit**
- **KNN–NWG bis zu 1.000 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal 5 Mio. Euro pro Vorhaben.**
- Der **Kredit Antrag ist vor Beginn des Vorhabens** zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags.
- Ein **Energieberater ist einzubinden**

# Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment

KfW Förderprogramm „KNN“ am 01. Oktober 2024 gestartet

1. Ein **Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment (KNN WG)** erfüllt **Anforderungen an das Treibhauspotential (GWP100)** entsprechend des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) für Wohngebäude, die unter **Anwendung der Methode der Lebenszyklusanalyse (LCA)** nachzuweisen sind,
2. entspricht dem **Standard Effizienzhaus 55 (EH 55)**
3. darf **keinen Wärmeerzeuger auf Basis fossiler Energie oder Biomasse** aufweisen,
4. erfüllt Anforderungen an die **Begrenzung der Lebenszykluskosten**, die unter Anwendung einer modifizierten Methode der Lebenszykluskostenanalyse (LCC) nachzuweisen sind und
5. erfüllt Anforderungen an die **Optimierung der Wohnflächen**

## Anforderungen

Klimafreundliches Wohngebäude im Niedrigpreissegment		KNN WG
LCA	GWP <sub>100</sub> [kg CO <sub>2</sub> Äqu./[m <sup>2</sup> <sub>NRF</sub> *a]]	24 kg CO <sub>2</sub> Äqu./[m <sup>2</sup> a]
EH	Q <sub>P</sub> in % von Q <sub>P REF</sub>	55 %
	H <sub>T</sub> in % von H <sub>T REF</sub>	70 %
LCC	Lebenszykluskosten [€/m <sup>2</sup> <sub>WF</sub> ]	projektspezifischer Anforderungswert
Wohnfläche	Flächenoptimierung	projektspezifische Anforderungen

Tabelle 1: KNN WG - Förderstufe

## Lebenszyklusanalyse

- Das Treibhauspotenzial (GWP100) ist nach den Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude zu ermitteln (Handbuch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG), Anhang 3.1.1 zur Anlage 3).
- Für die Ermittlung wird unter [www.kfw.de/eee](http://www.kfw.de/eee) ein Excel-Berechnungstool (KNN-Berechnungstool) bereitgestellt, welches zwingend zu verwenden ist.
- Die im Ergebnisblatt des KNN-Berechnungstools dargestellten Werte für die Baukosten und modifizierten Lebenszykluskosten sind in die Antragsformulare „Bestätigung zum Antrag“ und „Bestätigung nach Durchführung“ der KfW zu übernehmen.

# Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment

KfW Förderprogramm „KNN“ am 01. Oktober 2024 gestartet

## Arbeitshilfen für Produkte der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Zur optimalen Beratung Ihrer Kundinnen und Kunden unterstützen wir Sie mit Leitfäden, Formularen und Informationsmaterialien.

Die Dokumente auf dieser Seite gelten für Sanierungs- und Neubauvorhaben in den Produkten der "Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)" mit einer Antragstellung ab dem 01.07.2021.

Produkte für Wohngebäude und Nichtwohngebäude:

- Sanierung (261, 263, 264, 464)
- Heizung (358, 359, 422, 458, 459, 522, 523)
- Neubau (296, 297, 298, 299, 498, 499, 596)

<https://www.kfw.de/partner/KfW-Partnerportal/Architekten-Bauingenieure-Energieberater/Arbeitshilfen-Service/Arbeitshilfen-Pr%C3%A4sentationen/Arbeitshilfen-BEG/index.jsp?redirect=360896>

Dokument	Stand	Link
Dokumentation zur geplanten Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)	Version 1.0 25.05.2022	<a href="#">Download(PDF, 457 KB, nicht barrierefrei)</a>
QNG Siegeldokumente		<a href="#">zur Seite des BMWSB</a>
<b>KNN-Berechnungstool</b>	<b>10/2024</b>	<a href="#">zum Tool des BMWSB</a>

# Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment

KfW Förderprogramm „KNN“ am 01. Oktober 2024 gestartet

## 1. Ausschluss fossiler Energieträger und von Biomasse zur Wärmeerzeugung in Gebäuden

- für Kombinationen z. B. von Brennwertkesseln mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Hybridsysteme).

## 2. Regelungen und Hinweise zur Lebenszykluskostenanalyse

- Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der modifizierten Lebenszykluskosten:
  - a) Die absoluten Baukosten der Kostengruppen KG 300, 400 und 550 (gemäß DIN 276) des Wohngebäudes sind anzugeben.
  - b) Der Baukosten-Referenzwert bildet sich aus der Summe der mittleren Baukosten der KG 300, 400 und 550 für Deutschland (mittlerer BKI-Kostenkennwert der Gebäudeart MFH, mit bis zu 6 WE, einfacher Standard BKI, Stand I. Quartal 2024), welcher mittels BKI-Regionalfaktoren auf das regionale Preisniveau und mittels allgemeinen Baupreisindex (destatis: Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden) auf das Preisniveau zum Betrachtungszeitpunkt angepasst wird.

**Zins 10/24: ab ca. 1 %**

Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (296) | KfW

Quelle: BFW Newsroom - Neues KNN-Förderprogramm startet am 1. Oktober (bfw-newsroom.de)

# Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment

KfW Förderprogramm „KNN“ am 01. Oktober 2024 gestartet

## Regelungen und Hinweise zur Optimierung der Wohnflächen

Wohnfläche der Wohneinheit (Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung - WoFIV)		Mindestanzahl der Individualräume
allgemein	rollstuhlgerecht nach DIN 18040-2 (R-Standard)	
bis 40 m <sup>2</sup>	bis 55 m <sup>2</sup>	1
bis 55 m <sup>2</sup>	bis 70 m <sup>2</sup>	2
bis 70 m <sup>2</sup>	bis 85 m <sup>2</sup>	3
bis 85 m <sup>2</sup>	bis 100 m <sup>2</sup>	4
bis zusätzlich 15 m <sup>2</sup>	bis zusätzlich 15 m <sup>2</sup>	je 1 weiterer Individualraum

Tabelle 2: KNN WG - Wohnflächenoptimierung

## Abschließende Hinweise

- Als Fördertopf waren je eine Milliarde Euro für das Jahr 2024 und das Jahr 2025 vorgesehen. Da das Programm nun ein Dreivierteljahr verspätet startet, ist unklar, wie groß der Fördertopf für dieses Jahr ist und ob das Programm auch ein Dreivierteljahr länger, also bis Ende September 2026 läuft.
- Inwieweit das Programm attraktiv und realisierbar ist, ist noch unklar.
- Das Förderprogramm ist auch für Nichtwohngebäude verfügbar. Die Details finden Sie unten zum Download.
- Es muss kein QNG-Siegel erworben werden.

- [Merkblatt: Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment - Wohngebäude \(bfw-newsroom.de\)](#)
- [Anlage zum Merkblatt: Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment - Wohngebäude Technische Mindestanforderungen \(bfw-newsroom.de\)](#)
- [Merkblatt: Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment - Nichtwohngebäude \(bfw-newsroom.de\)](#)
- [Anlage zum Merkblatt: Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment - Nichtwohngebäude Technische Mindestanforderungen \(bfw-newsroom.de\)](#)

Quelle: BFW Newsroom - Neues KNN-Förderprogramm startet am 1. Oktober (bfw-newsroom.de)

# Sächsische Aufbaubank (SAB)

Neubauförderung, Ergänzungsdarlehen, Förderprogramm gebundener Mietwohnraum (RL gMW)

Das KfW Förderprogramm „**Klimafreundlicher Neubau**“ kann über die SAB beantragt werden.

Zusätzlich kann ein **SAB Ergänzungsdarlehen** beantragt werden.

1. Das Darlehen dient der Komplettierung der Gesamtfinanzierung
2. Maßnahmen zur Schaffung, Sanierung und Modernisierung von Wohnimmobilien
3. Maßnahmen zum Bau sowie Um- oder Ausbau von Wohnimmobilien

- **Förderprogramm gebundener Mietwohnraum (RL gMW)**
- Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum
- Antragsteller: **Städte Dresden und Leipzig (Erstempfänger)**, die die Zuwendung an den Eigentümer der geförderten Wohnung (Letztempfänger) weiterreichen
- Gefördert wird die Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kann erfolgen durch:
  - **Neubau**
  - Modernisierung, Nutzungsänderung oder Erweiterung sowie Änderung von Wohnraum zur Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse (Bauaufwand mindestens 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche)
  - Erstmaliger Erwerb von unbewohntem Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung

# Sächsische Aufbaubank (SAB)

## Förderprogramm gebundener Mietwohnraum (RL gMW)

- **Förderung**

- ab 2024: **erhöhte Förderung von 45 % der prognostizierten Angebotsmiete** (Nettokaltmiete) im Jahr der Bezugsfertigkeit, berechnet auf die Zeit der Mietpreis- und Belegungsbindung in EUR pro m<sup>2</sup> für Haushalte mit Einkommen unter den Grenzwerten von § 1 der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung
- ab 2024: **2. Förderweg in Höhe von 35 % der prognostizierten Angebotsmiete** (Nettokaltmiete) im Jahr der Bezugsfertigkeit, berechnet auf die Zeit der Mietpreis- und Belegungsbindung in EUR pro m<sup>2</sup> für Haushalte mit geringem Einkommen gemäß § 2 der Sächsischen Einkommensgrenzen-Verordnung

- **Belegungsrechte**

- Für die Dauer von **mindestens 15 Jahren** und maximal 20 Jahren gemäß § 26 Wohnraumförderungsgesetz für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

- **Mietpreisbindung**

- Anfängliche Miete = Angebotsmiete im Jahr der Bezugsfertigkeit abzüglich der Höhe der Förderung in Euro pro m<sup>2</sup>

- **Wohnflächenhöchstgrenzen**

- 1-Personen-Haushalte: max. 45 m<sup>2</sup>
- 2-Personen-Haushalte: max. 60 m<sup>2</sup>
- 3-Personen-Haushalte: max. 75 m<sup>2</sup>
- 4-Personen-Haushalte: max. 85 m<sup>2</sup>
- Für jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche höchstens um je 10 m<sup>2</sup>

# Förderbeispiel Neubau Wohngebäude

KfW Kredit, SAB Ergänzungsdarlehen, SAB Förderung Mietwohnungsbau, EH 40, QNG

<b>Wohngebäude 40 WE, 2.800 qm</b>	
Effizienzhausstandard mit Fernwärme	Effizienzgebäude 40, QNG
Investitionskosten 4.000 EUR x 2.800 qm	11,2 Mio. EUR
<b>Finanzierung:</b> KfW Klimafreundlicher Neubau 20 WE,	150 TEUR x 40 = 6 Mio EUR
Bankfinanzierung	3 Mio
SAB Ergänzungsdarlehen	2,2 Mio EUR
SAB Förderung Mietwohnungsraum, Vorgaben Mietpreis, Belegung und Raumgrößen	35% der Nettokaltmiete



Foto: Frank Wagner / stock.adobe.com

Soziale Wohnraumförderung - Stadt Leipzig

# Förderbeispiel Neubau Nichtwohngebäude

KfW Kredit für Neubau Bürogebäude mit Effizienzgebäude 40 und QNG-Standard

<b>Bürogebäude</b>	
Nettogrundfläche	7775 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme
Primärenergiebedarf	39 kWh/(m <sup>2</sup> *a), Ref.:139 d. h. 28 % vom Referenzgebäude
Effizienzhausstandard	Effizienzgebäude 40 und QNG
<b>Investitionssumme (netto)</b>	<b>25.000.000 EUR</b>
<b>Theoretische Förderkredit/-höhe, (max. 2.000 EUR/m<sup>2</sup> NGF)</b>	<b>15.550.000 EUR</b>
<b>Förderkredithöhe (max.)</b>	<b>10.000.000 EUR</b>
<b>Tilgungszuschuss</b>	---



[Neubau Bürogebäude in Heuchelheim \(alustopp.de\)](http://alustopp.de)

# Sanierungsauflagen der EU

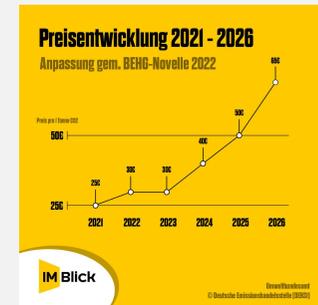
- Das **EU-Parlament** wollte ursprünglich Eigentümer und Eigentümerinnen von Häusern, die besonders viel Energie verbrauchen, **zur Sanierung verpflichten. Wohngebäude sollten bis 2030 zunächst die Energieeffizienzklasse E und dann bis 2033 mindestens D erreichen.** (Hälfte des Bestandes!)
  - **Am 7.12.2023 im Trilog-Verfahren Einigung:** Es bleibt nunmehr den Mitgliedsstaaten i.W. überlassen, wie sie die Klimaziele im Gebäudebestand erreichen. Zustimmung im MR der EU zur Richtlinie (EPBD) am 12.04.2024.
  - **Die Mitgliedsstaaten** sollen den durchschnittlichen **Primärenergieverbrauch des Wohngebäudebestands bis 2030 um 16 Prozent, bis 2035 um 20-22 Prozent. Mindestens 55 Prozent Reduktion durch WPB schrittweise reduzieren.**
  - **Ab 2030 wird die Erstellung einer Ökobilanz bzw. LCA-Berechnung für alle Neubauten obligatorisch.**
  - **Bei Nichtwohngebäuden** Mindeststandards zur Sanierung der energetisch schlechtesten 16 Prozent des Bestandes bis 2030 und der ineffizientesten 26 Prozent bis 2033. Ausnahmen für Baudenkmale und bestimmte Gebäudetypen möglich.
  - Die Mitgliedstaaten sollen **spezifische Maßnahmen für den Ausstieg aus fossilen Brennstoffen bei der Wärme- und Kälteversorgung bis 2026** festlegen.
- => **Was bedeutet das in den nächsten Jahren für den Immobilienbestand in Deutschland?**



# Emissionshandel auf EU- und Bundesebene

Erhebliche Preissteigerungen des CO<sub>2</sub>-Preises zu erwarten!

1. I.R. der **nationalen CO<sub>2</sub>-Bepreisung** steigen die Preise für CO<sub>2</sub>-Emissionen: (pro Zertifikat von 45 Euro im Jahr 2024, 55 Euro 2025, 65 Euro 2026).
2. Der **verpflichtende Emissionshandel für alle** kommt **ab 2027**, zunächst voraussichtlich mit einem gedeckelten CO<sub>2</sub>-Preis. Das **Bundeswirtschaftsministerium** verweist auch mit Blick auf die Wärmewende auf den EU-ETS: **Wer jetzt noch eine Öl- oder Gasheizung einbauen will, sollte sich das gut überlegen, denn ab 2027 wird der Betrieb teurer.**
3. Wer viel CO<sub>2</sub> verbraucht, wird deutlich mehr zahlen müssen.
4. In der **Forschung gilt der Emissionshandel als eine der effektivsten Maßnahmen.**
5. **Ab 2027 werden die CO<sub>2</sub>-Preise durch den Emissionshandel voraussichtlich erheblich steigen!**



# Fazit

1. Anhaltend schwierige Situation im Baugewerbe.
2. Energetische Auflagen sind hoch und werden steigen.
3. Förderprogramme auf Landes- und Bundesebene können etwas helfen.
4. Zielkonflikte zwischen Schaffung Wohnraum, Haushaltszwängen und Klimazielen.
5. Umsetzung Europäische Gebäuderichtlinie eng begleiten!
6. Im Dialog bleiben und an konkreten Problemen arbeiten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## **Dr. Burkhard Touché**

Zertifizierter Fachtrainer (BDTV) und Fördermittelberater (VÖB)

Tel: 0176 20144 794

E-Mail: [burkhard.touche@gmx.de](mailto:burkhard.touche@gmx.de)

[www.burkhard-touche.de](http://www.burkhard-touche.de)



## Sie benötigen Informationen von der KfW?

Rufen oder schreiben Sie uns an!

Um welches Thema geht es?	Ihre Servicenummer (von Montag bis Freitag 08.00 bis 18.00 Uhr) infocenter@kfw.de
KfW-Corona-Hilfe	0800 5 39 90 00*
 Bauen, Sanieren & Wohnwirtschaft Heizungstausch	0800 5 39 90 02* 0800 5 39 90 10
Baukindergeld	0800 5 39 90 06*
Studieren & Qualifizieren	0800 5 39 90 03*
Unternehmen	0800 5 39 90 01*
Infrastruktur	0800 5 39 90 08*
Sie haben ein allgemeines Thema?	069 74 31-0 (kostenpflichtig)



## Sie benötigen Informationen von dem Bafa

Bundesförderung für effiziente Gebäude

**Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa)**

Referate 611 – 615

Frankfurter Straße 29 – 3565760 Eschborn

Telefon: 06196 908-1625

Fax: 06196 908-1800

### **Erreichbarkeit**

Montag bis Freitag: 08:00 Uhr – 18:00 Uhr

Derzeit verzeichnen wir ein sehr hohes Anrufaufkommen. Sollten Sie uns telefonisch nicht erreichen, nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

Den Status Ihres Antrags und weitere Informationen können Sie auch außerhalb der Öffnungszeiten über das automatische Anrufsystem abfragen.

# Neubauförderung Familien

## KfW-Förderkredit **Wohneigentum für Familien** (300)

- Förderkredit ab 0,24 % effektivem Jahreszins (max. 20 Jahre Zinsbindung!) für klimafreundlichen Neubau oder Erstkauf von Haus und Eigentumswohnung).
- Kredithöchstbetrag von 170.000 bis 270.000 Euro (abhängig von Nachhaltigkeitsstandard und Anzahl Kindern).
- Nachweis Effizienzhaus-Stufe 40 erreicht und Nachweis LCA oder QNG.
- Keine Heizung mit Öl, Gas oder Biomasse.
- Förderung von Familien und Alleinerziehenden mit Kindern (mind. ein Kind unter 18 Jahre).
- Selbstnutzung als Eigentümerin oder Eigentümer (mindestens 50 % Miteigentumsquote).
- Keine weitere Wohnimmobilie in Deutschland, keine vorherige Förderung Baukindergeld.
- Haushaltseinkommen max. 90.000 Euro pro Jahr bei einem Kind plus 10.000 Euro für jedes weitere Kind.

# Neue Sanierungsförderung Familien

## KfW Förderprogramm „Jung kauft Alt“ ab 03.09.2024

- Familien können einen **zinsgünstigen Kredit für den Altbau-Kauf** (Bestandsimmobilie) beantragen. Kredithöhe je nach Anzahl der minderjährigen Kinder im Haushalt:
  - 1 Kind: 100.000 Euro, 2 Kinder: 125.000 Euro. ab 3 Kinder: 150.000 Euro
- Energieeffizienzklasse F, G, oder H zum Zeitpunkt der Antragstellung.
- Immobilie muss **innerhalb von 54 Monaten mindestens zum Effizienzhaus 70 EE saniert werden**. Es kann dafür die "Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)" im KfW-Programm 261 genutzt werden.
- Gefördert wird maximal eine Wohneinheit, förderfähig ist der Kaufpreis inklusive Grundstückskosten.
- Gefördert werden nur Familien mit Kindern und einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von max. 90.000 Euro (laut Steuerbescheid) bei einem minderjährigen Kind im Haushalt (für jedes weitere minderjährige Kind im Haushalt kommen 10.000 Euro hinzu).
- Die Immobilie muss mindestens 5 Jahre selbst zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Bei Antragstellung darf noch kein Wohneigentum vorhanden sein und bei Antragstellung noch keine vorherige Förderung "Baukindergeld" (424), "Wohneigentum für Familien" (300) oder "Jung kauft Alt" (Wohneigentum für Familien - Bestandserwerb 308).
- Antragsteller müssen einen Eigentumsanteil von mindestens 50 Prozent haben.